

L'intermédiation locative

Activité 2018



Initié dans le cadre de la politique du logement d'abord, le plan quinquennal de développement de l'intermédiation locative ⁽¹⁾ (IML) prévoit pour la région Auvergne-Rhône-Alpes, un objectif de captation de 4 378 nouvelles places à horizon 2022 (soit environ 1700 logements à raison d'une moyenne de 2.6 places par logement). Pour 2018, l'objectif fixé était de 450 places, soit environ 170 logement, en complément des 560 logements déjà existants fin 2017 (source AHI). Dans cette stratégie gouvernementale, la mobilisation du parc privé à des fins sociales constitue un levier d'action majeur pour permettre l'accès au logement des personnes sans abri et mal logées.

Dans ce cadre, la totalité des logements et places IML financés sur le programme 177 (hébergement, parcours vers le logement et insertion des populations vulnérables) sont à mettre à disposition des Services d'information d'Accueil et d'Orientation (SIAO) qui procèdent à l'orientation des ménages.

Pour répondre aux besoins différenciés des ménages, le dispositif IML se déploie selon deux modalités : la location en vue de sous location (SL) et le mandat de gestion (MG) dans le parc privé. Toutefois, l'IML a pu également être développée précédemment dans le parc social et doit rester une exception sous la modalité de bail glissant.

⁽¹⁾ Instruction du 4 juin 2018 relative au plan de relance de l'IML

I L'activité IML en 2018

Un dispositif dimensionné en logements, en places, en capacité

Le dispositif IML financé par le P177 est une offre de logement adapté, financé par logement. Pour autant l'objectif de développement est dimensionné en places qui renvoient davantage à la « culture » de l'hébergement et n'est pas forcément de nature à rendre très lisible l'activité IML.

Le bilan permet de connaître l'adéquation entre l'offre et la composition des ménages, de mesurer les évolutions du parc IML en logement et l'atteinte des objectifs fixés en places par le plan de développement, en complément du maintien de l'existant. Il doit donc s'adosser à un remplissage stable et harmonisé des données de capacités et de nombre de personnes logées.

Ce premier bilan appelle donc notre attention sur l'item « capacité », communément utilisé dans le tableau régional et dans les enquêtes nationales.

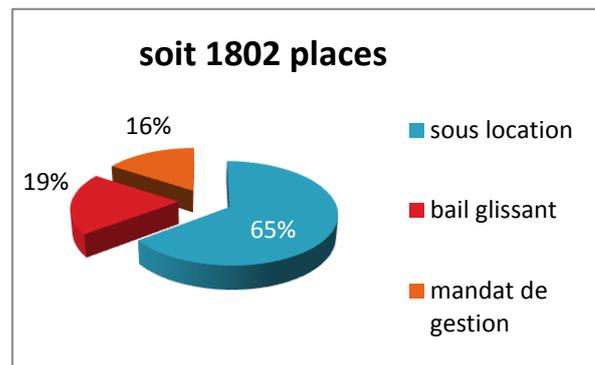
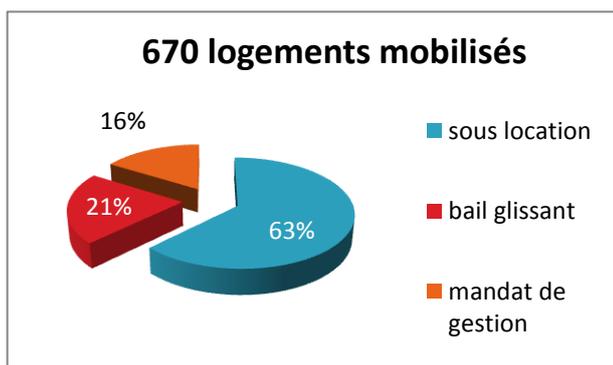
En effet, l'instruction IML du 4 juin 2018 précise utilement « que le nombre de places créées équivaut au nombre de places mises à disposition du SIAO pour qu'il oriente » et met à disposition une grille indicative. Hors seulement 1/3 des logements présentent une correspondance entre leur typologie et la capacité indiquée.

Il est donc important de constituer une base de référence stable de la donnée « capacité » d'une année à l'autre en s'appuyant sur l'instruction IML et ainsi pourvoir expliciter les évolutions du parc IML.

Le parc régional IML existant au 31 décembre 2018

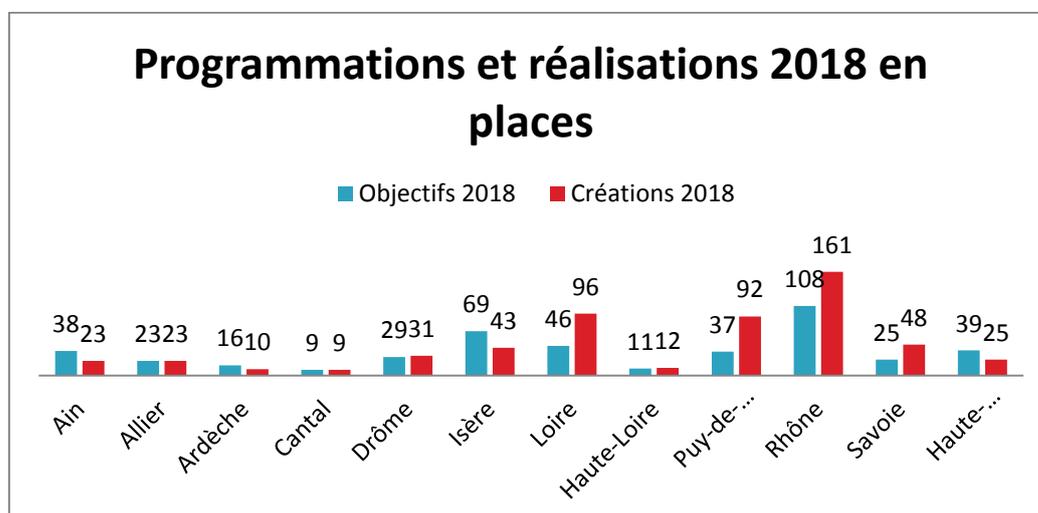
La **sous location** constitue la modalité d'IML la plus importante (420 logements) ; plus sécurisante pour les propriétaires, elle est de fait plus facilement mobilisable. 142 logements sont mobilisés sous la forme de **baux glissants** en grande majorité dans le parc social. Le développement IML étant centré sur le parc privé, ces logements font partis du parc

le plus ancien pour les neuf départements qui les mobilisent selon des ordres de grandeur très variables. Le **mandat de gestion** mobilise 108 logements, soit 16% de la totalité du parc. La promotion du mandat de gestion est un enjeu de la politique du « logement d'abord » car il permet aux ménages, comme le bail glissant, de rester dans leur logement.



Un objectif régional de captation globalement dépassé (+34%)

En 2018, 573 places ont été créées à l'échelle régionale alors que l'objectif fixé était de 450 places, avec des situations départementales différenciées.



NB : L'identification « créations de places dans le cadre du plan 2018 » n'a pu être fiabilisée dans les données fournies par les opérateurs, d'où le recours aux données de l'enquête LDA.

Un parc total qui n'aurait pas augmenté au rythme des créations

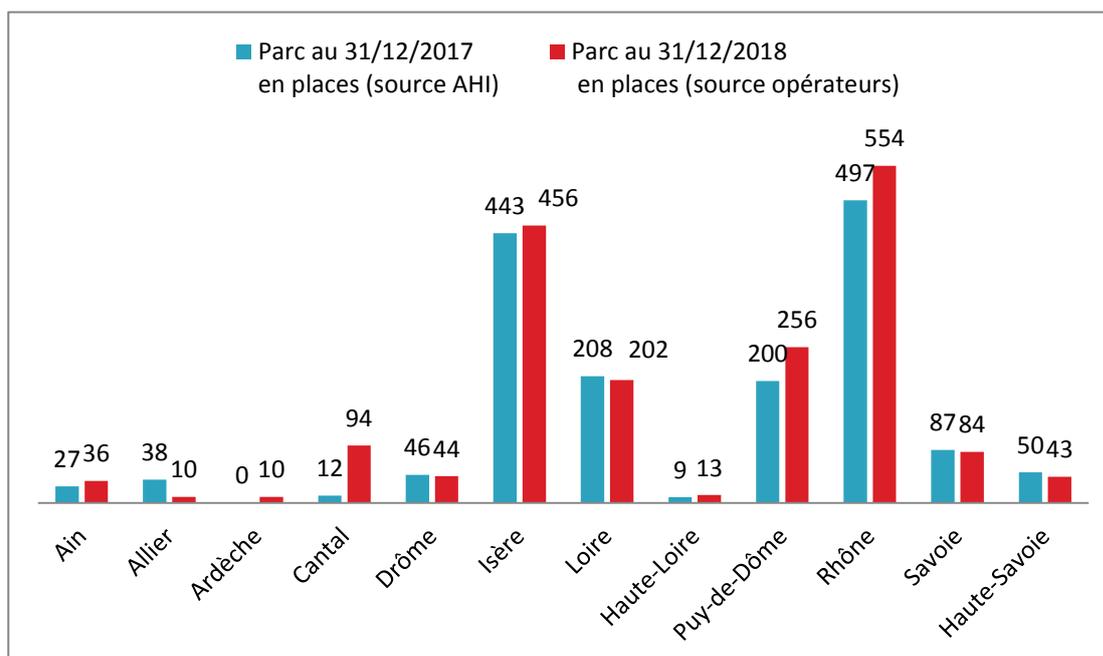
Le nombre de places IML entre 2017 et 2018 a augmenté de 185 unités, ce qui ne traduit pas les 570 places créés en 2018.

Plusieurs éléments d'explications peuvent être avancés :

- les données ne proviennent pas des mêmes sources ce qui peut rendre des comparaisons non stabilisées ; en effet, les données d'activités fournies ligne par ligne par les opérateurs en 2018 sont d'une plus grande fiabilité que les données 2017 agrégées de l'enquête AHI.
- La donnée capacité (nombre de places disponibles dans le logement) n'est pas remplie systématiquement sur la base de référence de l'instruction IML 2018, elle n'est donc n'est pas stable

- Le stock de places constitué au 31/12/2017 n'a pas été conservé en l'état du fait de la sortie de logements du dispositif qui n'ont pas été reconstitués ou qui n'ont pas pu être reconstitués en 2018 compte tenu de délais entre la sortie d'un logement et la captation d'un nouveau logement

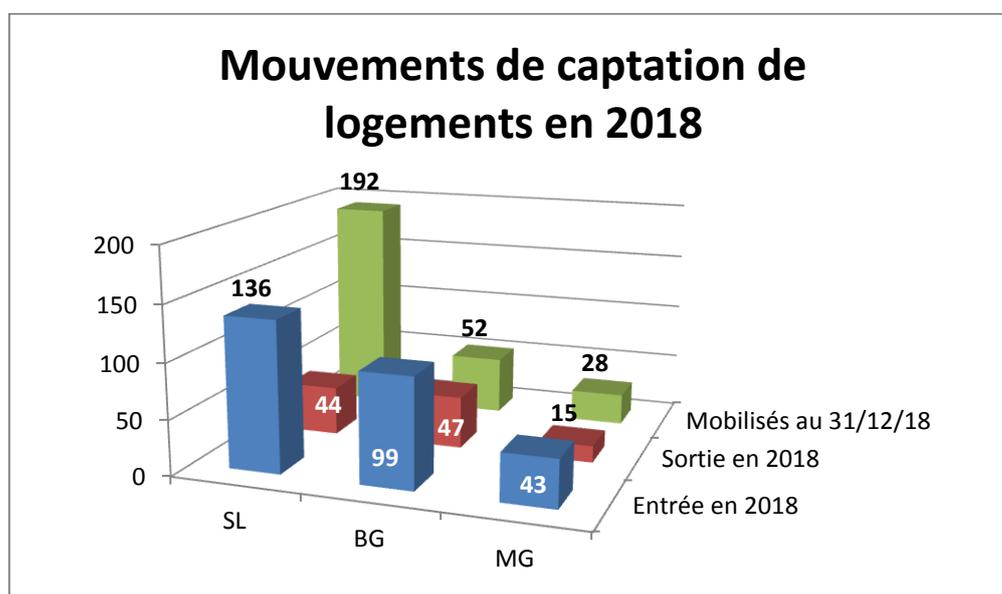
Ainsi, si une dynamique de création est engagée, une vigilance est à apporter à la préservation du stock existant et/ou sa reconstitution, ainsi qu'à la fiabilisation du remplissage des sources de données.



Une activité en mouvement avec des entrées et sorties de logement

L'IML est un dispositif mouvant, qui connaît des sorties et des entrées de logements. Au total, 278 nouveaux logements ont été mobilisés en 2018 en renouvellement de l'existant et en création avec un mouvement positif de 172 logements.

Le schéma ci-dessous montre que le solde sur les trois modalités d'IML est positif.



NB : les mouvements (entrées / sorties) sont pertinents à observer en logements et non en places.

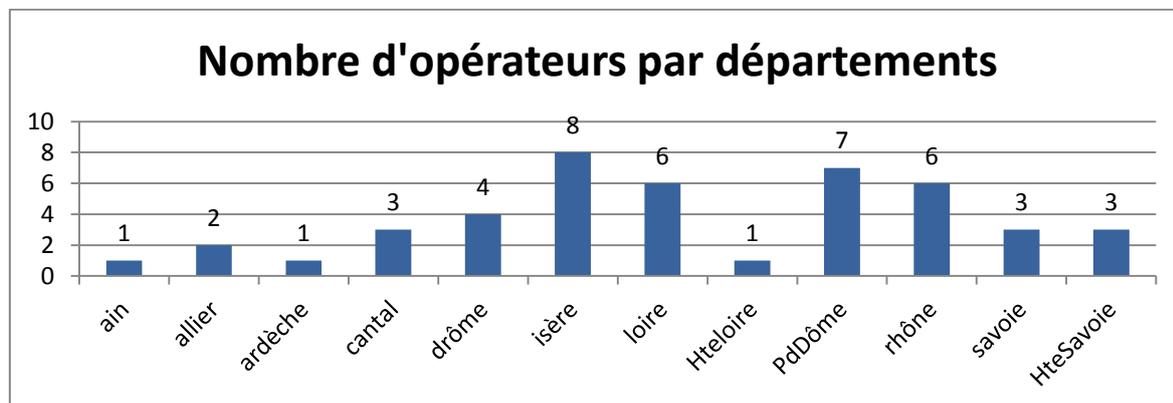
Un quasi doublement des opérateurs régionaux pour répondre au développement de l'IML

Au nombre de 45 au 31/12/2018 pour la région, ce chiffre a quasiment doublé en 2018 du fait du plan de relance IML (passés de 28 à 45). Leur nombre par département peut varier en fonction de la stratégie départementale, de l'existence d'opérateurs, du volume d'activité à atteindre.

6 opérateurs supplémentaires sont aussi déjà prévus pour l'activité 2019.

Les opérateurs relèvent tous du champ AHI, avec une culture prédominante logement ou hébergement, sachant que le mandat de gestion nécessite un double agrément d'agent immobilier et d'IML MG.

Ce développement important d'opérateurs nécessite une attention particulière au niveau des différentes compétences nécessaires à la mise en œuvre de l'IML, et notamment en matière de captation et gestion de logement.



II LES PROFILS DES MENAGES LOGES EN IML (824 MENAGES EN 2018)

Des ménages orientés majoritairement par les SIAO

Sur les 824 ménages présents au 31/12/2018, 83% ont été orientés par les SIAO, les autres ayant pu être orientés par des commissions d'accès au logement. Cette situation peut s'expliquer par le fait qu'il s'agit de ménages positionnés

dans des logements captés avant 2018, et l'obligation de mise à disposition de tous les logements IML auprès des SIAO et de l'orientation par ces derniers des ménages vers les logements IML.

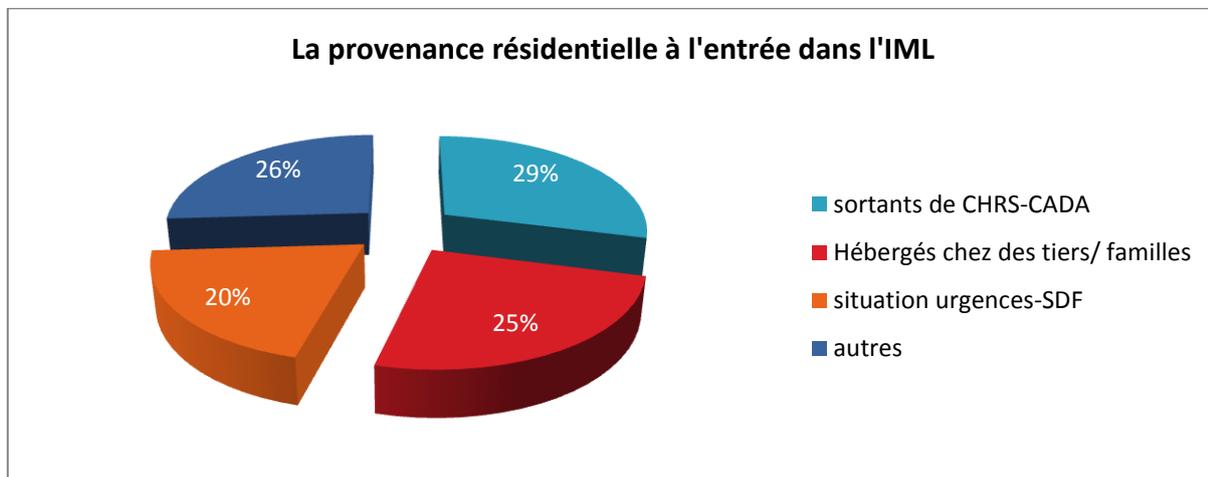
Le dispositif répond à ses objectifs en logeant majoritairement des ménages précédemment hébergés ou sans logement

Les données portent sur 824 ménages dont 580 présents au 31/12 et 244 sortis dans l'année.

75% des ménages ayant été logés en IML étaient soit en structures d'hébergement, soit hébergés chez des tiers ou de la famille soit sans abri. Les 25% restant (autres) proviennent

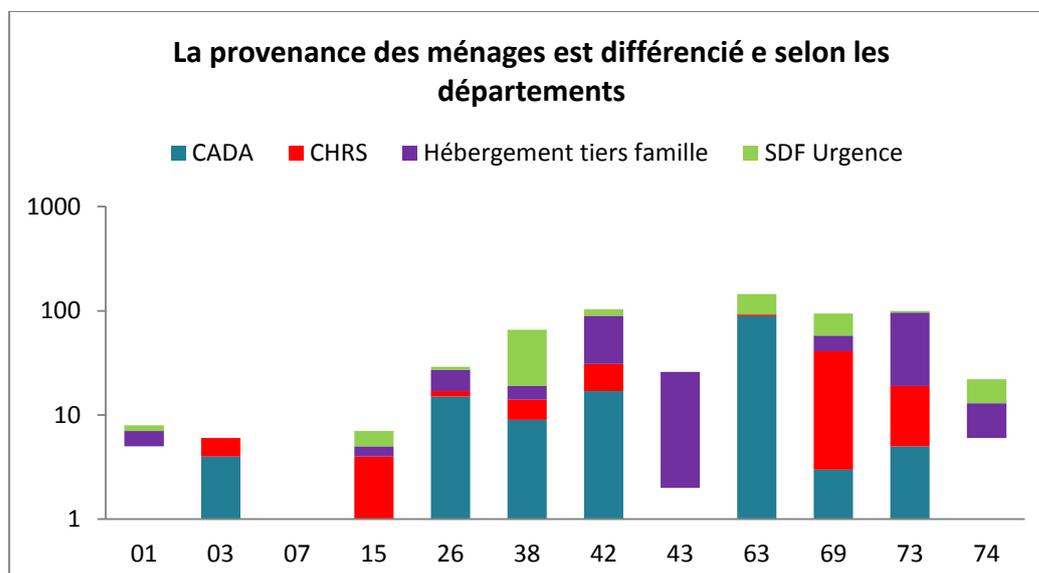
majoritairement de logements (social ou privé), ont connu une expulsion locative, ou un habitat précaire.

Il est à noter que 6.5% des ménages sont reconnus prioritaires et urgent au titre du DALO, ce qui est une proportion relativement faible.



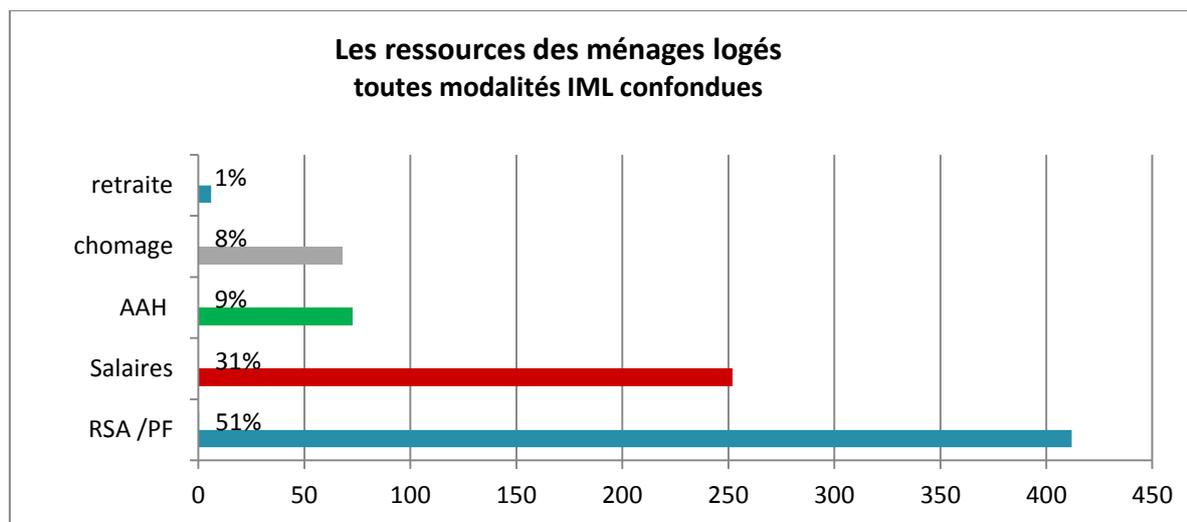
Si on observe par départements les trois principales provenances des ménages (CADA/CJRS ; Hébergement chez des tiers et familles, et situations urgences et SDF), il est

constaté des écarts importants et des priorités différentes. Dans plusieurs départements, les sortants de CADA sont majoritairement représentés.



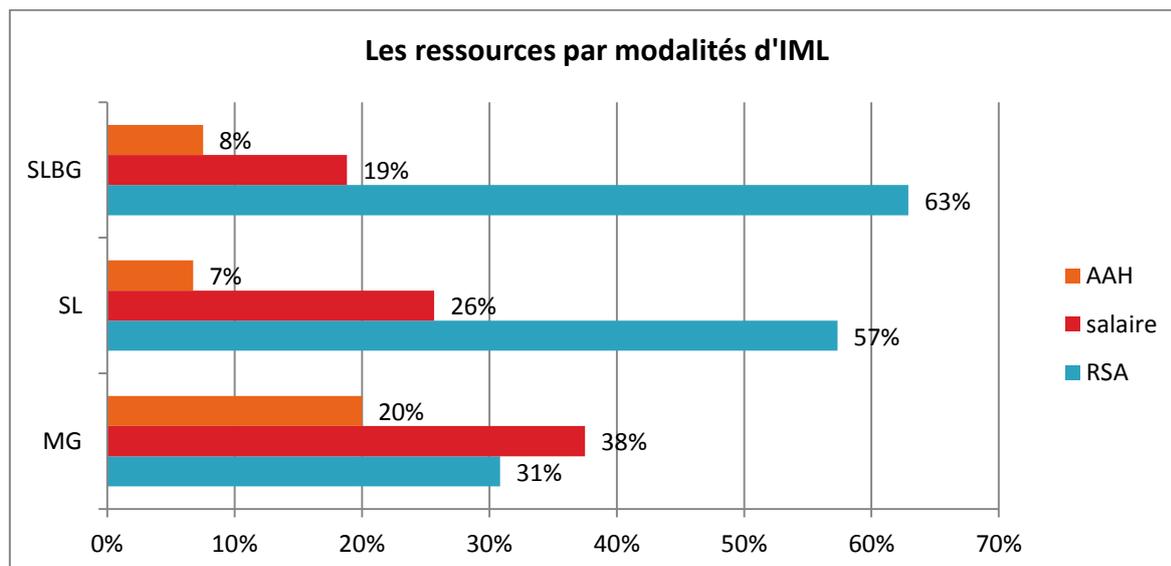
Majoritairement, des ménages bénéficiaires de minima sociaux

Toutes modalités d'IML confondues, les ménages sont majoritairement titulaires du RSA, puis pour près d'un tiers sont salariés :

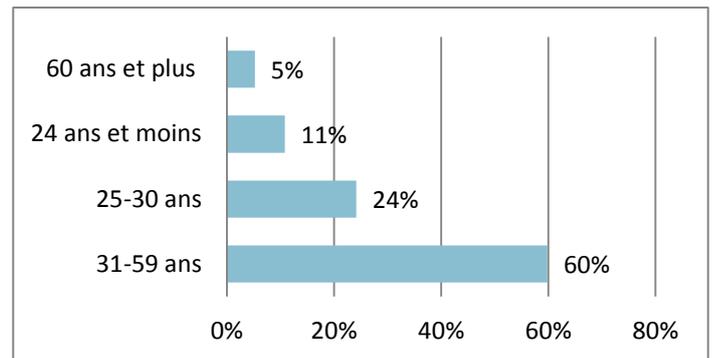


La nature des ressources des ménages varie selon la modalité d'IML : les titulaires du RSA sont beaucoup plus nombreux en bail glissant (63%) et en sous location (57%)

qu'en mandat de gestion ; en revanche, les salariés sont proportionnellement majoritaires dans le mandat de gestion (38%).



Si la tranche d'âge des 31/59 ans est logiquement la plus nombreuse, il est à noter que les 25/30 sont largement représentés, et que les ménages de moins de 30 ans représentent 31% des 824 ménages logés en 2018, alors que les 60 ans et plus sont peu nombreux.



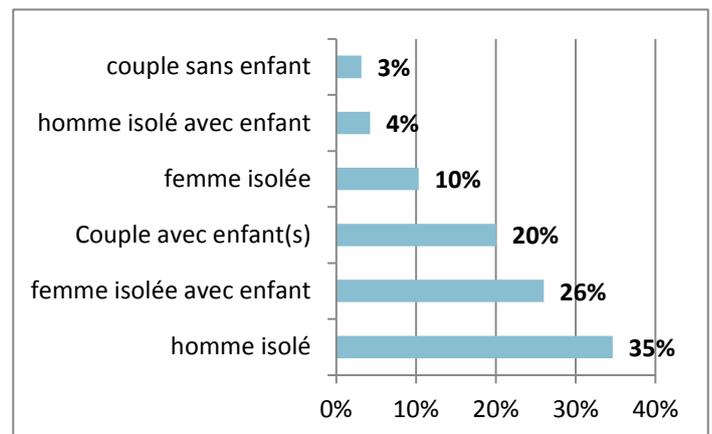
NB L'âge de la personne la plus âgée du ménage est pris en compte

Une représentation importante d'hommes isolés et de familles monoparentales

Les personnes isolées (hommes ou femmes seuls) représentent 46% des ménages logés.

Parmi les ménages avec enfants qui représentent 51% des ménages logés, 30% sont des familles monoparentales, ce qui constitue une sur-représentation par rapport à la population générale.

Il est aussi à noter la présence significative d'enfants (44% des personnes logées dans le dispositif).



Les durées d'occupation des ménages

Ces durées sont observées à partir des 244 ménages sortis en 2018 (164 en SL, 52 en SLBG, 28 en M). Toutes modalités confondues, la moyenne de présence des ménages dans le dispositif est de 1 an et 7 mois (19 mois), ce qui est très proche de la durée maximum de séjour préconisée par l'instruction du 4 juin 2018 (18mois).

Pour autant, cette durée moyenne est à différencier selon les modalités de gestion :

- en sous location = 1 an et 4 mois
- en sous location /bail glissant = 1 an et 2 mois
- en mandat de gestion = 3 ans et 7 mois

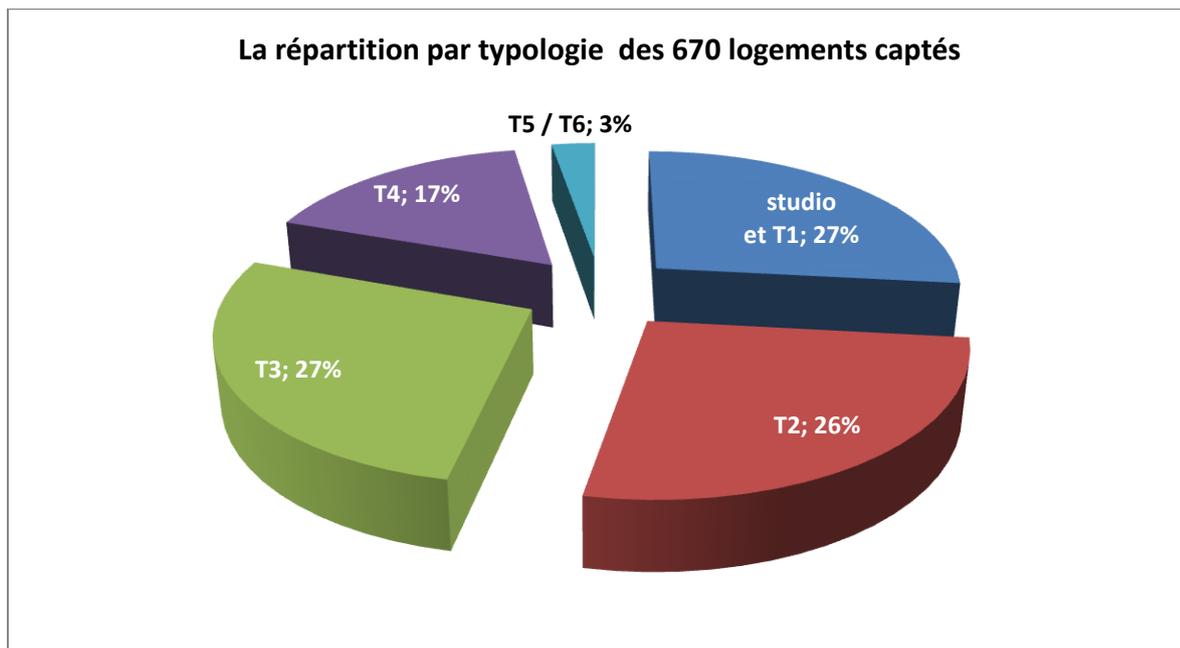
Ces écarts peuvent s'expliquer : en mandat de gestion, la visée est le maintien du ménage dans le logement d'où un accompagnement plus long pour sécuriser le maintien.

III LES CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS MOBILISES EN IML

Des typologies de logements qui se répartissent par quart entre studio/T1, T2, T3 et plus

Si cette répartition par typologie de logement est relativement équilibrée, elle ne correspond cependant pas tout à fait à la répartition des typologies de ménages. En effet, si on rapproche la typologie des logements captés et la composition familiale des ménages, on peut s'interroger sur l'adéquation entre la proportion de petits logements captés

(studio/T1) et la proportion de personnes seules logées (hommes ou femmes) : 27% de petits logements et 46% de personnes seules. Cette question renvoie d'une part, à la notion de capacité des logements qui est à fixer, et aux besoins fréquemment rappelés de petits logements.



Des loyers inférieurs à ceux du marché

Les logements captés dans le cadre de l'IML ont un loyer inférieur au prix du marché, quelle qu'en soit la modalité. En moyenne régionale, les loyers de location / sous-location payés par l'occupant restent moins chers que ceux des logements en mandat de gestion, grâce au différentiel de loyer

qui peut être appliqué entre le loyer payé au propriétaire et celui demandé à l'occupant du logement. Ce différentiel est pris en charge par l'Etat, notamment dans trois départements où le coût du loyer est élevé.

Des logements conventionnés avec l'ANAH

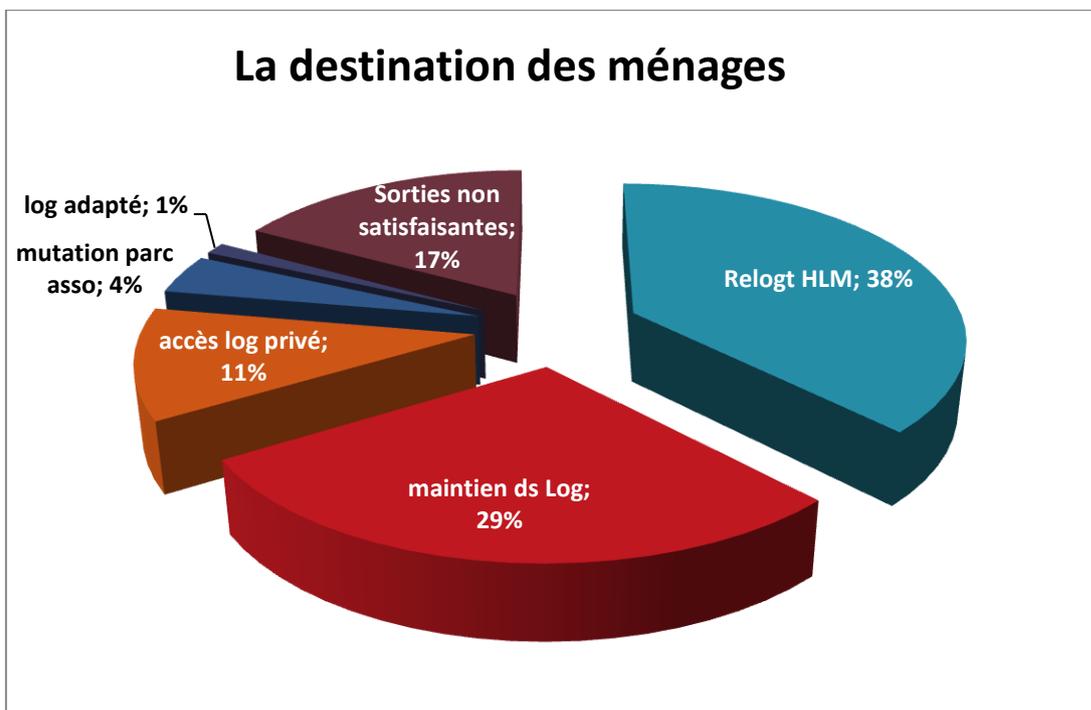
75% des logements en mandat de gestion et 41% en sous location font l'objet d'un conventionnement avec l'ANAH. Pour

autant, la part des conventionnements avec travaux restent minoritaires.

IV LES PARCOURS DES MENAGES LOGES VIA LE DISPOSITIF IML

Sur les 244 ménages sortis du dispositif en 2018, plus de 80% sont sorties « positivement » du dispositif c'est-à-dire vers une solution de logement pérenne. Les sorties qualifiées de non satisfaisantes (17%) sont les motifs expulsions, retour à l'hébergement, hébergement chez un tiers, destination inconnue...

Il est difficile d'établir des statistiques au regard d'un volume par catégorie assez faible mais il n'y a pas de corrélations pouvant être observées entre la provenance du ménage (logement, hébergement ou absence de domicile) et la réussite et/ou la difficulté dans son parcours résidentiel.



EN CONCLUSION

Le dispositif IML s'avère une offre pertinente en réponse aux enjeux de la politique du logement d'abord, en s'adressant majoritairement à des ménages en situation précaire tant économique que résidentiel.

En vue d'optimiser le déploiement du dispositif dans le cadre du plan de relance, certaines difficultés de mise en œuvre sont à lever et feront l'objet de travaux au sein de la région : captation des logements notamment dans des territoires sous tension et adéquation avec les besoins, lisibilité des coûts de financements des logements, réactivité du dispositif pour éviter toute vacance.

Sources des données présentées

Cette synthèse d'activité 2018 est produite à partir des données arrêtées au 31/12/2018, renseignées par les 45 opérateurs de l'IML de la région, suivies par les DDCS/PP, et traitées par les services statistiques et AHI de la DRDJSCS.

S'agissant d'un premier exercice de ce mode de recueil de données, cette synthèse s'appuie également sur deux autres sources de données : enquête AHI au 31/12/2017 portant sur les capacités d'hébergement et logement financées par le P177, enquête mensuelle logement d'abord portant sur la création de nouvelles places en 2018.

Cette sollicitation de plusieurs sources de données appelle une vigilance et une prudence méthodologique.